



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, ByggVesta AB, Stiftelsen Clara och Akademiska Hus AB avseende del av fastigheten Grantorp 2:32 m.fl. inom kommundelen Flemingsberg

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Exploateringsavtal mellan Huddinge kommun, ByggVesta AB, Stiftelsen Clara och Akademiska Hus AB rörande del av fastigheten Grantorp 2:32 m.fl. i kommundelen Flemingsberg godkänns i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 13 september 2023.

Sammanfattning

Exploateringsavtalet möjliggör utveckling av cirka 800 tillkommande student- och forskarbostäder på Universitetsområdet i Flemingsberg. Bostäderna kommer uppföras mellan Alfred Nobels allé och den framtida Högskolevägen som ska ansluta till Trafikplats Högskolan. En utveckling av Universitetsområdet är av stor betydelse för att nå de fem övergripande utvecklingsmålen enligt utvecklingsprogrammet för Flemingsberg.

Kommunen, Stiftelsen Clara och ByggVesta AB har tidigare träffat ett intentionsavtal (KS 2017/3008) om att utveckla fastigheten Grantorp 2:32 m.fl. vilket godkändes av kommunstyrelsen den 20 juni 2018 i samband med planuppdrag.

Planområdet berör del av fastigheterna Grantorp 2:32, Grantorp 5:4, Blicka 4, Embryot 1 och fastigheten Blicka 5. Stiftelsen Clara äger fastigheterna Grantorp 2:32 och Blicka 4, Akademiska hus äger fastigheten Embryot 1 medan Huddinge kommun äger fastigheterna Grantorp 5:4 och Blicka 5. Bostäderna avses uppföras av ByggVesta AB, projektets exploatör.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Förslaget till exploateringsavtal reglerar marköverlåtelse, exploateringsbidrag, medfinansieringsersättning, kommunens kostnadstäckning i genomförandeskedet, samordning med Trafikplats Högskolan, flytt av befintliga ledningar och exemplar av storfryle, parkeringstal samt exploatörens och kommunens övriga skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Inom ramen för projektet ska ByggVesta AB bekosta och bygga ut en ny kvartersgata och torg inom planområdet. Exploateringsavtalet innehåller inga åtaganden för kommunen att bygga ut allmän plats då hela planområdet utgörs av kvartersmark.

Utöver byggrätt för de nya student- och forskarbostäderna tillskapas genom detaljplanen en byggrätt för att kunna bygga ut det befintliga rulltrappshuset vid Flemingsbergs station med två nya hissar. Den 29 april 2022 lämnade Stiftelsen Clara in en ansökan om planbesked (KS 2022/1237) där rulltrappshusets funktioner kan komma att omhändertas i en ny föreslagen entrébyggnad till Universitetsområdet. Kommunen och Stiftelsen Clara ska gemensamt utreda frågan vidare i samband med uppstart av Stiftelsen Claras planerade projekt före beslut om investering i nya hissar.

Bygglov för den planerade bostadsbebyggelsen beräknas kunna erhållas senast kvartal 2 år 2024. Första inflyttning beräknas kunna ske under år 2028.

Förvaltningen bedömer att det ekonomiska nettot för kommunen blir ett underskott om cirka 154 tusen kronor. Avtalet reglerar ett exploateringsbidrag om cirka 8 019 tusen kronor, för att delfinansiera övergripande allmänna anläggningar i Flemingsberg och en medfinansieringsersättning om cirka 776 tusen kronor, till Spårväg syd. Intäkterna konteras inte på projektet och påverkar inte projektnettot.

Sammantaget bedöms exploateringsavtalet vara i linje med tidigare tecknat intentionsavtal (KS 2017/3008). Projektet bedöms kunna bidra till positiva effekter för Flemingsberg genom att fler student- och forskarbostäder inom Universitetsområdet möjliggörs.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Beskrivning av ärendet

Bakgrund



Bild på planområdet, markerat i blått

Flemingsberg är utpekad som en av åtta regionala stadskärnor i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050. Platsen ska vara en av de platser i kommunen som ska växa mest de kommande åren enligt kommunens översiktsplan.

År 2018 godkändes ett utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan i samverkan mellan Huddinge kommun, Botkyrka kommun och Region Stockholm. De övergripande målen som beslutades i utvecklingsprogrammet är att Flemingsberg ska vara en levande stadskärna, ett självklart etableringsval för näringslivet, en öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbar utveckling. Visionen är att skapa ett Flemingsberg där kunskap och kreativitet möts i södra Stockholm.

Kommunfullmäktige beslutade 2017-09-11 att godkänna en överenskommelse (KS 2017/1497) om markbyte mellan Huddinge kommun och Stiftelsen Clara. Överenskommelsen innebär att Stiftelsen Clara avstod mark som möjliggör utbyggnaden av Trafikplats Högskolan. Kommunen överlät i gengäld mark för att möjliggöra utveckling av student- och forskarlägenheter, vilka nu planlägges i föreliggande detaljplan, samt att exploateringsbidrag skulle anses vara erlagt för en del av planområdet.

I slutet av år 2017 beslutade Stiftelsen Clara tillsammans med ByggVesta AB och Huddinge kommun om att inleda ett parallellt arkitektuppdrag för hela Campus



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Flemingsberg. Tre arkitektkontor studerade området mellan Moas båge och Trafikplats Högskolan. Tillsammans beslöt Huddinge kommun, Stiftelsen Clara och ByggVesta AB att gå vidare med Tovatt Architects & Planners och deras skiss från det parallella uppdraget vilket har utgjort grunden och projektidén för detta projekt.

Kommunstyrelsen beslutade den 20 juni 2018 att ge planuppdrag för utveckling av Campus Flemingsberg med nya student- och forskarlägenheter samt utbildningslokaler. För att reglera förutsättningarna för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för campusområdet upprättades ett intentionsavtal (KS 2017/3008) mellan Huddinge kommun, Stiftelsen Clara och ByggVesta AB rörande fastigheten Grantorp 2:32 m.fl. i kommundelen Flemingsberg. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 20 juni 2018.

Upprättat exploateringsavtal, som det redogörs för i detta tjänsteutlåtande, följer tidigare tecknade avtal.

Under detaljplanprocessen har Stiftelsen Clara valt att inte gå vidare med detaljplanarbetet för utbildningslokaler, enligt projektidén inom det parallella arkitektuppdraget, och planområdet minskades ner till att endast omfatta de nya student- och forskarbostäderna samt rulltrappshuset.

Planområdet berör del av fastigheterna Grantorp 2:32, Grantorp 5:4, Blicka 4, Embryot 1 och fastigheten Blicka 5. Stiftelsen Clara äger fastigheterna Grantorp 2:32 och Blicka 4, Akademiska Hus AB äger fastigheten Embryot 1 medan Huddinge kommun äger fastigheterna Grantorp 5:4 och Blicka 5. Fastighetsägarna till fastigheterna Grantorp 2:32 och Embryot 1 önskar inte själva att genomföra den exploatering som följer av exploateringsavtalet. Avsikten är att detta ska ske genom exploatörens försorg, vilket är ByggVesta AB.

Rulltrapporna och hissen mellan Flemingsbergs station och Universitetsområdet, på fastigheten Blicka 5, har under många års tid varit en stor utgiftspost för kommunen. Kommunfullmäktige beslutade den 19 februari 2018 (KS 2018/200) att godkänna en investering om 44 miljoner kronor för att byta ut rulltrapporna och bygga nya hissar. Rulltrapporna har bytts ut och stod klara i maj 2019. De nya planerade hissarna saknade byggrätt i gällande detaljplan vilket föranlett att investeringarna inväntat denna detaljplan där byggrätt för nya hissar säkras.

Den 29 april 2022 lämnade Stiftelsen Clara in en ansökan om planbesked (KS 2022/1237) där visionen är att ta ett helhetsgrepp kring en helt ny entrébyggnad till Universitetsområdet. Det skulle innebära nya integrerade hissar likt förslaget i det parallella arkitektuppdraget som det refereras till ovan.

Kommunen anser att Stiftelsen Claras förslag med en ny entrébyggnad och integrerade hissar är ett bra förslag vilket är varför kommunen vill medverka till att en sådan lösning kommer till stånd.

Efter en genomförd inventering av den befintliga hissanläggningen och anläggningens serviceböcker menar sakkunnig att befintlig hiss kan vara i bruk under ytterligare 5 - 10 år med bibehållen service och underhållsreparationer. Med anledning av kvarvarande livslängd för befintlig hissanläggning planerar



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

kommunen att avvakta utbytet av hissar och i stället reglera frågan om utbyggnad av nya hissar och dess genomförandeform i en avsiktsförklaring och/eller i ett intentionsavtal i samband med uppstart av Stiftelsen Claras planerade projekt för högskoleområdet som planeras omfatta del av fastigheten Blicka 4.

Det finns i dagsläget en viss osäkerhet kring en ny framtida detaljplan och genomförandet av projektiden. Därför kommer kommunen att ansöka om fastighetsreglering avseende marköverföring av del av fastigheten Blicka 4 till kommunens fastighet Blicka 5 efter att detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsreglering görs i syfte att säkra markåtkomsten för nya hissar ifall frågan inte skulle omhändertas inom Stiftelsen Claras planerade projekt och för att kunna genomföra utbyggnaden ifall behovet av nya hissar skulle uppstå akut.

Detaljplan

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse uppdelat på tre kvarter. Förslaget innehåller cirka 800 nya student- och forskarbostäder. Byggnaderna är mellan 5-10 våningar höga och en byggnad är 13 våningar, inklusive sutterängplan. Området ligger inom 600 meter från Flemingsbergs station och möjligheterna för ett hållbart resande bedöms därför som goda. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse med närhet till rekreation och service ges goda förutsättningar för ett minskat resande och en hållbar livsstil. På grund av gångtrafikens ökade flöden från pendeltågsstationen så behöver befintligt rulltrappshus i Flemingsberg utvecklas med ytterligare hissar på sikt. Detaljplanen säkrar upp denna utveckling genom att utöka befintlig byggrätt så att två hissar kan inrymmas.

Plansamråd har genomförts 19 maj–30 juni 2020. Granskning har skett under tiden 9 november–13 december 2021. En förnyad granskning har pågått under perioden 24 maj-13 juni 2022 till följd av att nya förutsättningar framkommit i arbetet som föranledde ändringar i planhandlingarna.

Detaljplanen redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (KS 2017/2667).

Exploateringsavtal

För att reglera genomförandet av detaljplanen har ett förslag till exploateringsavtal upprättats mellan Huddinge kommun, ByggVesta AB, Stiftelsen Clara och Akademiska Hus AB, se bilaga. Förslaget till exploateringsavtal reglerar bland annat marköverlåtelse, exploateringsersättning, samordning med Trafikplats Högskolan samt exploatörens och kommunens skyldigheter under genomförandet av detaljplanen.

Ett intentionsavtal har sedan tidigare tecknats för att reglera förutsättningarna inför framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för campusområdet (KS 2017/3008) mellan Huddinge kommun, Stiftelsen Clara och ByggVesta AB. Intentionsavtalet godkändes av kommunstyrelsen den 20 juni 2018.

Fastighetsägarna till fastigheten Grantorp 2:32, Stiftelsen Clara, och fastigheten Embryot 1, Akademiska Hus AB, avser inte själva genomföra exploateringen som



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

följer av exploateringsavtalet. Parterna har därför tecknat köpekontrakt med exploitören ByggVesta AB som omfattar fastigheterna. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av bostäder, angöringsgata samt för teknisk försörjning inom kvartersmark enligt exploateringsavtalet.

Kommunen överlåter med äganderätt till fastighetsägaren av Grantorp 2:32, ett område om cirka 2 860 kvadratmeter av fastigheten Grantorp 5:4, genom fastighetsreglering till fastigheten Grantorp 2:32. Överlåtelseområdet är utlagt som kvartersmark för bostadsändamål i detaljplanen. Enligt tidigare undertecknat intentionsavtal ska marköverlåtelsen ske utan ersättning. Detta följer av tidigare överenskommelse om markbyte som undertecknats mellan Huddinge kommun och Stiftelsen Clara 2017-10-16 (KS 2017/1497). Kommunen erhöll i gengäld mark av fastigheten Grantorp 2:32 som berörs av Trafikplats Högskolan utan ersättning.

Akademiska Hus AB överlåter till kommunen ett område om cirka 70 kvadratmeter vilket i en tidigare detaljplan (Detaljplan för Trafikplats Högskolan, 0126K-16788) planlagts som allmän platsmark. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering för genomförandet av marköverlåtelsen för detta markområde. Ingen ersättning utgår för marken.

Detaljplanens exploatering medför ett visst behov av övergripande allmänna anläggningar som betjänar Flemingsberg i sin helhet. Kommunen projekterar, projektleder och utför anläggningarna i en etappvis utbyggnad om genomförandeavtal med annan part inte träffats. Exploatören ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana övergripande allmänna anläggningar. Enligt tidigare överenskommelse i samband med ett markbyte med Stiftelsen Clara ska dock delar av planområdet inte belastas med exploateringsbidrag (KS 2017/1497). Ersättningen uppgår till cirka 8 019 tusen kronor och motsvarar 517 kronor per kvadratmeter bruttoarea.

Avtalsförslaget förbinder exploitören att bekosta vissa angivna åtgärder innefattande kommunal medfinansiering av regional infrastruktur (Spårväg syd). Exploatören ska erlagga en ersättning om cirka 776 tusen kronor.

Tidpunkten för erläggandet av exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning för Spårväg syd ska erläggas till kommunen 30 dagar efter att detaljplanen vinner laga kraft. Erläggandet av exploateringsbidrag och medfinansieringsersättning ska ske enligt *Riktlinjer för exploateringsavtal*.

Exploatören förbinder sig att ersätta kommunen för den arbetstid som kommunen kommer att lägga ned på projektledning, avtalsuppföljning och för tid kopplat till kommunens övriga arbete i samband med projektets genomförande.

Parallellt med exploitörens arbeten med nya bostäder ska närliggande Trafikplats Högskolan med anslutningsgatan Högskolevägen anläggas. I avtalet finns en paragraf som beskriver hur dessa arbeten ska samordnas. Bland annat reglerar paragrafen att parterna ska samverka kring höjdsättning av ny gång- och cykelväg utanför planområdet.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

En flytt av befintliga huvudledningar för vatten, dag- och spillvatten samt ledningar för el och fiber/tele inom exploateringsområdet är nödvändig för genomförandet av detaljplanen. Ledningarna kommer att läggas om och flyttas till Högskölevägen i samband med en förberedande entreprenad för Högskölevägen som utförs av kommunen som beställare. Kommunen kommer teckna ett genomförandeavtal med Stockholm Vatten AB som reglerar ledningsflytten för vatten-, dag- och spillvattenledningar. Exploateringsavtalet reglerar att faktisk kostnad för ledningsomläggningen belastar exploitören. Inga kostnader kopplat till ledningsomläggningar ska belasta kommunen.

Parkeringstal för cykel och bil som exploitören ska uppfylla varierar med hänseende på byggnadens ändamål och ytans storlek (studentlägenheter, forskarlägenheter eller lokaler). Respektive parkeringstal finns redovisat i avtalsförslaget under §19. För att parkeringstalen ska gälla ska exploitören följa kommunens baskrav för parkering.

Av avtalet framgår det också att reduktion av parkeringstalet för bil kan medges med 22% och reduktion av parkeringstalet för cykel kan medges med 30% genom mobilitetsåtgärder.

Nedan listade mobilitetsåtgärder har exploitören tagit på sig att genomföra för att medges reduktion av parkeringstalet för bil:

- Bilpool
- Cykelservice
- Leveransskåp
- Laddningsplatser för bil
- Kontinuerlig marknadsföring av de olika mobilitetsåtgärderna som erbjuds och årlig uppföljning av bilinnehavet under fem års tid

Nedan listade mobilitetsåtgärder har exploitören tagit på sig att genomföra för att medges reduktion av parkeringstalet för cykel:

- Cykelpool
- Förbättrad cykelinfrastruktur

Exploitören ska genomföra och bekosta flytt av de befintliga exemplar av storfryle som idag växer på fastigheten Grantorp 2:32 enligt avtalet. Exploitören åtar sig i avtalet att ansvara för och följa upp att Länsstyrelsens beslut (522-63851-2022) om dispens från artskyddsförordningen daterat till den 2023-03-10 följs samt att framtagna skötselplaner efterlevs.

I övrigt omfattar avtalsförslaget standardparagrafer som bland annat reglerar exploitörens skyldigheter gällande viten, ledningsflytt, miljöanpassat byggande, dagvatten, buller, ekologisk kompensation och avfallshantering.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Ekonomi

Kommunen erhåller ingen intäkt för marköverlåtelse eftersom tidigare överenskommelse med Stiftelsen Clara innefattade ett markbyte utan ersättning för någon part.

Kommunen åtar sig ingen kostnad för utbyggnad av anläggning inom planområdets kvartersmark för bostadsändamål. De kvartersanläggningar som byggs i form av gator och torg bekostas av exploatören. Kommunen åtar sig inte heller några framtida kostnader för drift och underhåll inom planområdets kvartersmark för bostadsändamål. Däremot kommer detaljplanens genomförande kunna leda till ökade kostnader för renhållning och drift för parker, lekparken samt andra allmänna anläggningar i Flemingsberg på grund av det ökande antalet invånare. Den ökade driftkostnaden för anläggningarna bedöms som måttlig.

I det fall nya hissar ska byggas ut så som avses enligt detaljplan för Grantorp 2:32 m.fl. ska det ske i enlighet med tidigare genomförandebeslut (KS 2018/200). Ärendet hanteras som ett separat investeringsprojekt (82055, Hiss Flemingsberg/Södertörns Högskola). Kostnad för fastighetsbildning och markersättning för del av fastigheten Blicka 4 förs på investeringsprojektet.

Eftersom exploatören ska finansiera kommunens arbetstid i genomförandeskedet är kommunens utgifter begränsade i genomförandeskedet. Den kostnad som kommer att belasta projektet är en förrättningskostnad för fastighetsreglering om uppskattningsvis cirka 30 tusen kronor för överlåtelse av allmän platsmark från fastigheten Embryot 1. Det finns även äldre kostnader om cirka 134 tusen kronor för arbetstid som inte fakturerats via plankostnadsavtal kopplat till kommunens markinnehav inom planområdet.

Det ekonomiska nettot för projektet beräknas bli cirka 154 tusen kronor i underskott för kommunen.

Vidare kommer kommunen att erhålla en medfinansiering om cirka 776 tusen kronor till Spårväg syd. Samt cirka 8 019 tusen kronor i bidrag för övergripande allmänna anläggningar i Flemingsberg. Intäktsposterna kommer inte att konteras på exploateringsprojektet och inte ha en påverkan på projektnettot.

Siffrorna i tabellen nedan är angivna i tusentals kronor.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Exploateringsresultat	Tidigare	2020	2021	2022	2023	Senare	Summa
Utgifter	1 343	1 189	1 038	1 310	700	945	6 438
Inkomster	1 232	1 101	1 087	1 405	601	945	6 325
Summa exploatering	-111	-88	49	95	-99	0	- 154

Totalt exploateringsresultat	-154
Total nettoinvestering	0
PROJEKTNETTO	-154

Medfinansieringsersättning	776
Exploateringsbidrag	8 019

Tidplan

Om detaljplanen antas och exploateringsavtalet godkänns i kommunstyrelsen den 25 oktober 2023 och därefter vinner laga kraft utan överklaganden beräknas bygglov för den planerade bebyggelsen erhållas senast kvartal 2 år 2024. Första inflyttning beräknas kunna ske under år 2028.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det upprättade förslaget till exploateringsavtal med ByggVesta AB, Akademiska Hus AB och Stiftelsen Clara ger goda förutsättningar för genomförandet av detaljplanen för Grantorp 2:32 m.fl. Projektet möjliggör byggnation av cirka 800 nya student- och forskarbostäder. Bostäderna kommer uppföras mellan Alfred Nobels allé och den framtida Högskolevägen som ska ansluta till Trafikplats Högskolan. Förvaltningen föreslår att exploateringsavtalet godkänns.

Avväganden avseende hållbarhet

Området ligger inom 600 meter från Flemingsbergs station och möjligheterna för ett hållbart resande bedöms därför som goda. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse med närhet till rekreation och service ges goda förutsättningar för ett minskat resande och en hållbar livsstil.

I exploateringsavtalet finns ett avsnitt om miljöanpassat byggande i syfte att främja att planerad bebyggelse utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan. Exploatören ska följa en checklista kring val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön.



Datum
2023-09-13

Diarienummer
KS-2022/1361

Exploateringsavtalet behandlar också avsnitt rörande exploateringsbidrag och medfinansiering för allmänna anläggningar och regional infrastruktur, miljöprogram, dagvatten, buller, ekologisk kompensation, avfallshantering, gestaltungsprogram samt vegetation som får anses ha en betydande påverkan på projektets hållbarhetsinriktning.

Avväganden utifrån barnkonventionen

En barnkonsekvensanalys har tagits fram inom projektet. På så vis har barnperspektivet och barns perspektiv tagits hänsyn till.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet bedöms ge kommunen ett ekonomiskt underskott om cirka 154 tusen kronor. Underskottet beror på kostnader kopplade till marklösen för allmän platsmark och kostnader för arbetstid som inte fakturerats genom plankostnadsavtalet.

Projektet medför att exploatören ekonomiskt ska bidra till utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar med cirka 8 019 tusen kronor. Exploatören ska även betala en medfinansieringsersättning avseende Spårväg syd i enlighet med kommunens riktlinjer för medfinansieringsersättning. Ersättningen uppgår till cirka 776 tusen kronor.

Flertalet paragrafer som det redogörs för i avtalsförslaget har juridiska konsekvenser som är av vikt under den perioden som genomförandet av detaljplanen pågår. För både kommunen och exploatören finns gemensamma och enskilda frågor att bevaka och hantera under den tid som genomförandet av detaljplanen pågår.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga Exploateringsavtal avseende Grantorp 2:32 m.fl.

Beslutet ska skickas till

ByggVesta AB
Stiftelsen Clara
Akademiska Hus AB